

Chapitre 3

Habitat et devenir des communs fonciers

Claire Simonneau, Bérénice Bon, Éric Denis,
Stéphanie Leyronas, Issa Sory

Introduction

Le continent africain connaît la plus forte croissance urbaine au monde (OCDE et CSAO 2020)¹. La population urbaine est passée de 27 millions en 1950 à près de 600 millions aujourd’hui. D’ici 2050, on estime que la population africaine va doubler et que les deux tiers de cette croissance seront en ville. 950 millions de nouveaux citadines et citadins² sont attendus dans les trois prochaines décennies.

Cette croissance urbaine s’accompagne de transformations territoriales remarquables. De larges régions métropolisées apparaissent, dépassant pour certaines les frontières nationales, à l’instar du corridor urbain Accra-Lagos qui regroupe plus de 30 millions d’habitantes et d’habitants sur une bande littorale de 500 km le long du Golfe de Guinée traversant quatre pays. Les villes petites et moyennes se multiplient notamment dans l’intérieur du continent, sous l’effet d’une croissance démographique encore très soutenue en milieu rural. Des villages et petits bourgs grossissent et forment des agglomérations urbaines par leur seul accroissement naturel. Avec des nuances propres à chaque région du continent, cette urbanisation est globalement diffuse. Des agglomérations dynamiques assimilent des localités auparavant considérées comme villageoises. Les frontières entre urbain et rural tendent à s’estomper (OCDE et CSAO 2020).

Ces dynamiques d’urbanisation, associées à l’explosion de la demande en logements, ne sont pas sans effet sur le foncier : les besoins en terre pour l’habitat s’accroissent et entrent en concurrence avec ceux de l’agriculture. Avant même les changements d’usage des sols, la polarisation des richesses dans les villes

entraîne une pression sur les terres rurales, augmente la valeur financière de ces terres et bouleverse les économies locales.

Ce chapitre entend rendre compte des dynamiques foncières en Afrique subsaharienne dans le contexte d'une urbanisation massive, rapide et diffuse. Dans la première section, il se concentre sur le devenir des communs de la terre et des ressources naturelles étudiés au chapitre 2 lorsqu'ils s'inscrivent plus spécifiquement dans les périphéries des agglomérations urbaines, y compris dans leurs franges rurales où certaines parties prenantes anticipent l'avancée du front urbain. Dans la deuxième section, il met en lumière l'émergence de nouveaux communs pour l'accès au logement des populations précaires ainsi que des classes moyennes en l'absence de politiques de logement social, alors que les possibilités d'accès au sol pour le logement en ville se resserrent sous l'effet de l'augmentation des prix fonciers et de la valorisation financière croissante du sol urbain. Enfin, dans la troisième et dernière section, nous discutons du renouvellement de l'action publique visible et souhaitable face à ces défis fonciers.

Terres rurales face à la ville : effets des dynamiques d'urbanisation sur les communs ruraux

L'Afrique s'urbanise à grande vitesse et de manière diffuse dans l'espace (Jaglin, Didier, et Dubresson 2018 ; Agergaard *et al.* 2019 ; OCDE et CSAO 2020). Le continent expérimente le plus fort étalement du bâti dans le monde. La surface construite y a presque doublé depuis 1990 : si l'on n'observe pas le décrochage entre la croissance démographique et l'extension du bâti comme dans d'autres régions du monde, puisque la croissance démographique reste soutenue, environ 30 000 km² de terre ont été bâties entre 1990 et 2015, soit une moyenne de 6 000 km² par an (Denis 2020).

Ces processus ne relèvent pas seulement d'une expansion de la ville en tache d'huile, comme en Europe au siècle dernier, mais sont hétérogènes, hybrides et instables. Ils appellent un nouveau vocabulaire reflétant plus justement ces phénomènes que connaissent les Suds en général (Denis 2015) et l'Afrique en particulier. L'importante littérature scientifique cherchant à nommer ces espaces en témoigne (Meth *et al.* 2021) : *piecemeal urbanisation* (Sawyer 2014), *new African suburbanisation* (Buire 2014) ou *postcolonial suburbs* (Mercer 2017).

Les conversions d'usage liées à cette urbanisation diffuse ont comme spécificité d'avoir lieu dans un contexte de pluralisme juridique rappelé au chapitre 2, qui à la fois les alimente et les formate. Avec la progression du front urbain et ses anticipations, un changement de registre de normes foncières s'opère, depuis des communs de la terre et des ressources naturelles, plutôt typiques des espaces ruraux, vers des formes plus ou moins formelles de propriété privée.

Ces changements ne sont pas toujours un remplacement ni ne constituent une rupture franche. Différents moteurs sont à l'œuvre.

Moteurs de conversion des usages des sols et de mutations de normes foncières

Le chapitre 2 a mis en évidence les mutations, plus ou moins récentes, qui transforment, à des degrés divers sur le continent, les régimes sociaux et politiques des communs de la terre et des ressources naturelles. Ces mutations sont associées à l'individualisation et la marchandisation progressive des droits fonciers. Les moteurs en sont multiples : pression démographique, conditions dégradées de pratique de l'agriculture (coût des intrants, imprévisibilité climatique), aspirations des cadets sociaux, progression des logiques marchandes (insertion dans les filières marchandes, ventes de détresse, stratégies de reconversion, fragmentation des héritages ou offres de la part d'acteurs et d'actrices externes), décennies de réformes foncières légales en faveur de la propriété privée et de son individualisation dans certains pays.

Dans les espaces périphériques des agglomérations à croissance rapide, les communs de la terre et des ressources naturelles font de plus face aux besoins fonciers et en logements³ liés à la décohabitation parentale, à la pression sociale à sortir de la location, à la hausse du niveau de vie et à l'émergence d'une classe moyenne dans certains pays d'Afrique subsaharienne. La Banque mondiale estime ainsi qu'un milliard d'Africaines et d'Africains subsahariens, soit 50 % des ménages, feront partie des classes moyennes en 2060 (Lall, Henderson, et Venables 2017). Ces ménages investissent principalement dans l'éducation des enfants et le logement (Darbon et Toulabor 2014). Des superficies importantes sont également nécessaires pour les infrastructures et les espaces productifs qui se développent en périphérie de ces agglomérations dynamiques : les industries, les plateformes commerciales et logistiques et les zones économiques spéciales (ZES) ont besoin de vastes espaces à un coût maîtrisé (CNUCED 2019 ; Berger et Cotula 2021).

Le rôle d'actif financier que joue de plus en plus le foncier à toutes les échelles est le dernier moteur de conversion foncière des communs de la terre et des ressources naturelles dans les zones d'expansion urbaine. À l'échelle des ménages, le foncier constitue un support d'épargne d'autant plus important que l'inclusion et la confiance dans le secteur bancaire sont faibles et que les sources de revenus restent incertaines. La terre, et éventuellement l'immobilier, constituent le patrimoine à transmettre par excellence. La valeur différentielle des terres rurales et urbaines encourage aussi la théâtralisation des terres et les reventes opportunistes. La propriété du sol représente enfin un actif souvent incontournable dans une perspective d'hypothèque pour emprunter afin de bâtir ou d'entreprendre (Steel, Van Noorloos, et Otsuki 2019).

À l'échelle macroéconomique et globale, les cadres de l'action publique ont dès le début des années 1990 favorisé la place du marché dans la production et la gestion des villes en Afrique subsaharienne. Ces transformations institutionnelles ont permis le déploiement de nouvelles formes d'accumulation du capital dans les espaces métropolitains et ont favorisé la financiarisation de la production urbaine, comprise comme la transformation des biens immobiliers en actifs financiers (Aveline-Dubach *et al.* 2020 ; Aalbers, Rolnik, et Krijnen 2020). Les dynamiques foncières ne se comprennent désormais qu'en articulation étroite avec les marchés immobiliers et financiers. Cela est particulièrement prégnant dans les économies émergentes d'Afrique subsaharienne où l'on voit émerger de nombreuses villes nouvelles et quartiers de luxe (Eko Atlantic à Lagos, le quartier du Lac à Kinshasa, le quartier de Bolé à Addis Abeba ou Konza Technopolis à Nairobi par exemple). Les acteurs privés qui ont un intérêt dans ces dynamiques foncières stimulent les transactions et les conversions d'usage, voire exercent une pression financière ou sociale pour inciter les propriétaires à vendre leur terre. Sous des formes institutionnelles et statuts variés, ils sont présents à de nombreuses étapes de la vente de terres et de leur aménagement : arpentage et bornage, évaluation foncière, élaboration de plans de lotissement ou de schémas d'aménagement, construction, promotion foncière et immobilière.

Les formes de démantèlement des communs ruraux

Ces moteurs de transformation des rapports au sol entraînent des processus différenciés, mais qui concourent globalement à un démantèlement des communs ruraux de la terre et des ressources naturelles. On peut distinguer trois processus (Bon *et al.* à paraître).

Un premier processus est lié à la réalisation de projets d'aménagement orchestrés par les pouvoirs publics et qui nécessitent une emprise foncière conséquente. Cette dernière est récupérée sur des communs ruraux aux statuts souvent non sécurisés. Villes nouvelles, zones d'activités économiques et lotissements s'accompagnent de différentes procédures de dépossession des détenteurs ou des détentrices de terres rurales. Les droits locaux sont rarement protégés dans les législations nationales, la documentation foncière est insuffisante et les acteurs et les actrices ne sont pas en mesure de les exercer pleinement. La déclaration d'utilité publique et l'expropriation sont utilisées, avec des compensations souvent jugées bien plus faibles que les pertes engendrées. Par exemple dans la région de Dakar, la mise en place du Pôle urbain de Diamniadio a été permise par décret en 2013 sur une zone de 1 664 hectares. L'emprise du Pôle urbain a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et prend place sur des terrains majoritairement agricoles (parcours pastoraux, champs pluviaux, jardins maraîchers, vergers et poulailles) utilisés par des détenteurs de droits d'usage. La reprise par terrains s'est faite au cas par cas, dans un climat tendu relatif au montant des indemnifications. Selon la loi, seuls les investissements peuvent être indemnisés puisqu'il

s'agit de droits d'usage, mais dans les faits, des traitements différents ont été appliqués selon les projets de construction et des maîtres d'ouvrage (État ou promoteurs privés), créant ainsi des inégalités difficilement acceptables (Lavigne Delville et Sow à paraître).

Un deuxième processus s'arrime à des opérations de promotion immobilière ou à des opérations foncières privées. Il s'opère sur des superficies relativement importantes à travers l'achat-vente de domaines par des opérateurs privés. Ces domaines sont ensuite morcelés, lotis, titrés et éventuellement construits. Les propriétaires en milieu rural ou les autorités villageoises peuvent s'associer à ces promoteurs (Colin et Pottier à paraître). Ces transferts marchands de domaines fonciers peuvent avoir un caractère spéculatif, notamment lorsqu'ils sont réalisés loin du front urbain. Les domaines peuvent alors rester en friche ou exploités par des cultures saisonnières et des plantations non pérennes, clôturés et en processus de titrement foncier (encadré 3.1).

ENCADRÉ 3.1

Transactions marchandes de terres sur les fronts d'urbanisation au Kenya

À l'échelle du Kenya, 20 % des terres fertiles concentrent 75 % de la population. Les autres terres, soit 80 % de la superficie du pays, sont arides et semi-arides. Les terres sont divisées en trois catégories : les terres publiques (12 % des superficies nationales), privées (20 %, une proportion qui augmente) et communautaires (68 %). Les terres situées en grande périphérie de la capitale du Kenya, Nairobi, révèlent une grande diversité en termes d'usages, de milieu naturel, d'accès à l'eau, de prix et d'éloignement ou proximité avec de grandes opérations publiques ou privées. Au Nord de Nairobi, dans un rayon d'une trentaine de kilomètres, les terres volcaniques très fertiles sont utilisées depuis la colonisation pour des plantations de café, la floriculture ou le maraîchage, et irriguées sur plusieurs centaines d'hectares. Des titres individualisés sont délivrés dès 1963 sur les terres agricoles détenues en pleine propriété (*freehold*) et conférant des droits de subdivision et de vente. À partir de 2009, la construction de l'autoroute Thika et de rocade accélère considérablement la subdivision des terres et la vente de parcelles pour des usages non agricoles à des investisseurs nationaux et internationaux pouvant parer à la montée des prix. Au Sud-Est de Nairobi, à une soixantaine de kilomètres, les transferts de terre s'intensifient également au milieu des années 2000 à proximité de la petite ville de Kitengela et de nouvelles voies rapides reliant la Tanzanie et le port de Mombasa.

Ces transferts s'opèrent dans des zones rurales sur des terres semi-arides relevant d'un régime communautaire à l'indépendance du pays. À la fin des années 1960, l'introduction de groupements de producteurs de statuts privés (*group ranches*) déclenche l'enregistrement de droits individualisés. Les familles rencontrées dans ce secteur détiennent généralement des titres de pleine propriété issus du morcellement foncier mené par ces groupes d'éleveurs. Très peu de grands domaines sont aujourd'hui disponibles

(suite page suivante)

Encadré 3.1 (suite)

à la vente. Si la plupart des familles issues de la communauté Masaï conservent un terrain avec la maison familiale, elles ont vendu une grande partie de leurs terres. L'argent tiré des ventes est réinvesti dans l'irrigation pour l'agriculture, des forages pour vendre de l'eau aux nouveaux installés, la construction de petits appartements à louer à Kitengela, et l'éducation des enfants. Le profil socioéconomique des acheteurs et des acheteuses reste divers selon leur accès au capital financier, leurs logiques et stratégies d'achat. On relève cependant des tendances similaires : l'appropriation privée toujours plus resserrée de la terre *via* la subdivision en parcelles ou en petits lots, la mutualisation de ressources économiques, les stratégies d'attente et des entreprises foncières durablement inhabitées.

Des entreprises d'achat de terre (*land buying companies*) ont ainsi été créées et développées par des femmes et des hommes d'affaires qui acquièrent un domaine, obtiennent le titre de propriété puis entament le processus de subdivision en parcelles (en moyenne 300 m²) et leur commercialisation. L'argent tiré des ventes est mobilisé dans l'achat d'autres domaines et dans des activités commerciales en ville. Ces investisseurs vendent souvent à des coopératives (appelées *saccos* au Kenya) désignant un groupe de acheteurs individuels, par exemple les employées et employés d'une entreprise ou des fonctionnaires, un groupe d'amis et d'amies, ou des membres de la diaspora kényane. Ces personnes achètent un domaine ou plusieurs lots d'un projet à des prix inférieurs à ceux du marché, puis divisent le terrain et se répartissent les parcelles en obtenant chacun et chacune un titre de propriété. Ces processus de mutualisation de l'argent puis d'individualisation concernent aussi des acheteurs réunis en groupes d'intérêt qui ne passent pas par des structures de coopératives. Dans ces zones rurales autour de Kitengela, très peu de personnes investissent dans l'auto-construction d'une maison. Sur des hectares de terre, des bornes, poteaux, végétaux ou des clôtures de fils barbelés et de murs marquent le paysage. Ils traduisent l'usage de la terre comme moyen de fixer le capital, sans visée immédiate de revente, pour épargner, constituer un patrimoine, disposer d'une garantie si les affaires commerciales stagnent, parer à des accidents de la vie, accéder au crédit ou accumuler un capital au fil des reventes. Ces pratiques s'appuient sur l'anticipation de plus-values réalisées avec la venue de services et une plus forte demande dans ces fronts d'urbanisation (Bertrand et Bon 2022).

Un troisième processus, beaucoup plus diffus, concerne l'important marché d'achat-vente de parcelles (Colin 2004 ; 2017). À l'échelle des familles, un morcellement de domaine est parfois décidé et est formellement attesté par un géomètre ou par l'autorité locale *via* une procédure de lotissement ou de remembrement. La décision de convertir et éventuellement de vendre les terres résulte de logiques défensives (ventes de détresse, ventes d'urgence face à un grand projet, ventes de parcelles devenues trop petites pour être partagées entre héritiers) ou offensives (ventes pour réinvestir dans des activités rémunératrices) (Yung et Bosc 1999). Les familles morcelant elles-mêmes leurs terres pour les vendre

gardent la majorité de la rente de la conversion. Les propriétaires de terres rurales prennent une part active à ce marché, dans la perspective de retirer des gains financiers de cette activité, sans que ce soit une activité principale ou officielle. Il s'agit alors d'acheter et de revendre des domaines ou des lots dans les franges urbaines au fil de l'augmentation des prix fonciers. On notera en particulier l'importance de ces micro-transactions sur des domaines divisés en micro-lots : elles sont opérées par un continuum d'acteurs avec des ressources en capital très hétérogènes (détenteurs ruraux, promoteurs locaux et ménages de classe moyenne). Il s'agit alors d'un processus diffus et non linéaire, qui s'opère parcelle par parcelle, entre individus ou acteurs économiques locaux (encadré 3.2).

ENCADRÉ 3.2

Démantèlement de la gestion collective des terres périurbaines au Burkina Faso

Au Burkina Faso, le démantèlement de la gestion collective des terres à la périphérie des grandes villes (Ouagadougou et Bobo-Dioulasso par exemple) est stimulé par les différentes politiques publiques de ces quatre dernières décennies. Depuis le Conseil national de la révolution (1983-1987), les résidentes et les résidents des quartiers informels objet d'opérations d'aménagement sont prioritaires lors de l'attribution des parcelles. La négociation ou l'achat de parcelles en périphérie en s'y installant ou en apportant la preuve d'y loger sont ainsi devenus une voie d'accès à la terre dans les nouveaux quartiers formels. Cette perspective n'accroît pas seulement la demande, elle influence positivement aussi l'offre. Des terres périurbaines, jadis gérées de façon collective sous l'égide d'un chef de terre, font l'objet de morclement et de partage entre fratries, puis de ventes aux candidates et aux candidats des quartiers informels. Cette stratégie des néo-propriétaires terriens, qui finalement anticipent sur les opérations d'aménagement, est soutenue par l'espérance d'une double valorisation : la vente de terres à des néo-résidents des quartiers informels et la revendication de dédommagements auprès des pouvoirs publics lors des opérations d'aménagement (Traoré *et al.* 1986 ; Sory 2019).

Le processus de passage de la gestion collective à l'appropriation privée des terres a été accéléré par la Loi numéro 57 portant promotion immobilière de 2008 et la Loi numéro 034 portant régime foncier rural de 2009. La Loi numéro 034 avait pour objectif de sécuriser la propriété collective à travers la subdivision du domaine foncier national en domaine foncier de l'État, domaine foncier des collectivités territoriales et patrimoine foncier des particuliers. Dans un contexte d'autorisation de la promotion foncière aux promoteurs immobiliers par la Loi numéro 57, les néo-propriétaires terriens préfèrent vendre leurs vastes domaines après obtention de l'attestation de possession foncière. Les terres acquises par cette filière sont aménagées et vendues aux plus offrants, ce qui participe à la spéculation foncière et à l'accélération du démantèlement de la gestion collective des terres périurbaines.

Ces trois processus convoient des changements dans les modes de gestion du foncier, mais pas nécessairement immédiatement dans l'usage des sols. Ainsi apparaissent des paysages de petites cultures, de friches et de clôtures, témoignant de manière discrète d'un mouvement de morcellements de domaines et de privatisation des droits sur la terre (Bon 2022).

Les formes de résistance

Deux formes de résistance à ces mutations sont observées. Il s'agit tout d'abord d'une résistance sociopolitique : elle passe par des mobilisations sociales et partisanes combinant plusieurs répertoires d'action. Par exemple, les évictions liées au Pôle urbain de Diamniadio au Sénégal ont suscité des résistances fortes. Dès 2015, les 1 700 familles attributaires de terrains dans les lotissements communaux de Khoumbé et de Khoumbé extension ont refusé de perdre leurs parcelles, affectées par l'État à une entreprise privée, et de voir leurs maisons démolies. Elles ont mobilisé l'Inspection générale d'État. À partir de 2018, les habitants de Deny Malick Gueye ont tenté d'obtenir la clarification des limites du Pôle. Ils se sont en particulier opposés aux projets d'hôtels, considérant qu'ils ne refusaient pas les infrastructures d'intérêt général, mais n'acceptaient pas de perdre leurs terres pour des intérêts privés (Lavigne-Delville et Sow à paraître).

Il peut s'agir également d'une résistance par des pratiques agricoles résilientes et des stratégies économiques hybrides. Se reposant sur les rentabilités différencierées des terres et les contraintes et opportunités du milieu, certains agriculteurs et agricultrices vendent une partie de leurs terres et transforment leurs pratiques culturales, par le changement de productions ou l'intensification (encadré 3.3).

ENCADRÉ 3.3

Stratégies foncières des agriculteurs dans le maintien des espaces agricoles à Antananarivo

L'analyse de l'emprise spatiale de l'agriculture à Antananarivo menée par Defrise *et al.* (2019) montre que l'agriculture ne fait pas que disparaître. Elle peut aussi localement se maintenir, voire s'étendre. Dans les aires urbaines moins densément peuplées, le système urbain entraîne une intensification des pratiques agricoles, avec une expansion de l'espace cultivé aux dépens des pâturages. Dans le centre-ville, les terres cultivées diminuent, mais relativement lentement : l'indivision foncière agit comme un frein à la vente de terre et contribue à maintenir leur usage agricole. Dans les plaines agricoles du front urbain, l'évolution de l'emprise agricole est liée aux infrastructures.

En définitive, les questions foncières sont au cœur des transformations territoriales de grande ampleur que connaît l’Afrique subsaharienne aujourd’hui. Les mécanismes d’étalement urbain et de progression de la marchandisation et de l’individualisation des droits fonciers, s’ils répondent à une demande en logements, creusent les inégalités socio-spatiales et mettent en cause la durabilité des territoires métropolitains. Concevoir l’accès au foncier pour se loger autrement que par les opportunités du seul marché périurbain est nécessaire. La section suivante, en prenant appui sur l’approche par les communs, examine certaines pistes et expériences concrètes en la matière.

Les dispositifs collectifs d'accès au sol et au logement en ville

Rouvrir les accès au foncier en ville pour se loger

Le droit au logement convenable (*adequate housing*) est inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l’homme de 1948 et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966. Il dépasse la seule habitation matérielle. Il s’agit du droit de « vivre en un lieu dans la sécurité, la paix et la dignité » (ONU-Habitat et OHCHR 2010, 3), et dont les composantes sont : la sécurité d’occupation ; le respect de la capacité de paiement ; l’habitabilité ; l’existence de services, matériaux, équipements et infrastructures ; la facilité d’accès ; un emplacement convenable et permettant un accès à des opportunités d’emploi et de services ; le respect du milieu culturel. L’habitat est également traité explicitement dans l’Objectif de développement durable (ODD) numéro 11 relatif à l’accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable d’ici 2030. Enfin, le Nouveau programme pour les villes, adopté lors de la Conférence Habitat III en 2016, développe la vision de « villes pour tous » dans laquelle la réalisation du droit à un logement convenable y est identifiée comme une cible à atteindre, à travers généralement des politiques publiques relativement classiques de soutien à l’accession à la propriété privée.

Se loger en ville de façon décente reste toutefois inaccessible pour une part significative des citadins en Afrique subsaharienne. Le risque d’éviction, la précarité de l’habitat ou du terrain d’édification, ou encore de sa marginalité en termes d’accès aux services et aux emplois sont très présents et dégradent les conditions de logement. Le système de la propriété privée individuelle, reposant sur les offres proposées par l’État ou par le marché, est inaccessible à de nombreux ménages. Le prix du foncier rend impossible la production de logements décents et abordables pour les familles modestes, tant en locatif qu’en accession ou en auto-construction. En outre, l’essor rapide de la valeur d’échange et de la valeur financière du sol urbain n’a de cesse d’accroître la part des acquisitions spéculatives, en particulier dans les contextes de faible inclusion financière et de forte inflation (Aalbers, Rolnik, et Krijnen 2020).

Depuis le début des années 2000, la sécurisation des régimes fonciers dans leur diversité est reconnue comme une nécessité par une partie du monde académique et de la communauté internationale. L'ODD numéro 11 et les réflexions en matière de logement convenable du Haut-commissariat des Nations unies aux droits de l'homme (HCDH) reconnaissent la pluralité des droits (*continuum of rights*) et la nécessité de reconnaître une gamme variée de solutions d'hébergement et de tenure foncière, notamment les solutions coopératives et les différentes formes de tenure collective.

L'approche des communs permet d'ouvrir la réflexion sur des modalités d'accès et de possession du sol pour le logement qui puissent maintenir de la mixité sociale en ville, dans le cadre de la réhabilitation de quartiers précaires ou de la promotion de nouveaux ensembles de logements.

Communs fonciers pour l'habitat

Partir de l'approche des communs pour penser l'accès au foncier pour l'habitat populaire dans des contextes urbains denses, où le foncier est l'objet d'une forte valorisation commerciale et financière, implique un retournement de valeur : il s'agit de donner la priorité à la fonction sociale du sol. Le partage de la ressource foncière prime alors sur son appropriation privative individuelle. L'enjeu réside dans l'élaboration de dispositifs permettant de résister à l'exclusion par le marché et à une spéculation foncière marquée par l'influence haussière et exclusive des surplus de liquidités transnationales (Simonneau et Denis 2021).

À partir du principe de fonction sociale du sol, des dispositifs variés de production de logements populaires existent dans les Suds pour maintenir sur la durée l'accessibilité du foncier et du logement. Ils reposent sur : i) la mise en commun du foncier ou d'une partie du processus de production de logement ; ii) la neutralisation de la valeur foncière et la maîtrise des modalités de revente des logements, de contrôle et de partage des plus-values ; iii) une gouvernance à une échelle communautaire du projet de construction ou de la gestion de l'ensemble résidentiel.

Ces dispositifs visent à :

- Mettre en place un usage collectif du foncier ou du logement pour permettre la fonction sociale immédiate de la propriété. Les arrangements juridiques fonciers peuvent être transitoires lorsque la dimension collective de la possession foncière n'a pas vocation à durer ou peut être réversible.
- Ou dissocier la propriété du sol de celle du logement à long terme, dans une perspective non-spéculative. La dimension non-spéculative des dispositifs vise à garantir la primauté de l'utilité sociale de la possession foncière à travers un prix foncier bas sur le long terme et au fil des personnes qui ont l'usage et la propriété du sol et un encadrement strict des reventes.

Derrière une apparente évidence de la production collective et coopérative, une large gamme de situations existe, selon les éléments qui sont mis en commun (le financement, les droits fonciers, le logement, les espaces ouverts et les équipements, la gestion de l'ensemble résidentiel) (Simonneau, Denis, et Sory 2019). Les situations diffèrent en termes de modalités d'accès au foncier, d'accès au financement, de construction du logement, d'aménagement des espaces collectifs et des équipements, de maintenance de ces espaces et équipements collectifs, de maîtrise de la transmission du bien et de la plus-value réalisée, de solidarité financière entre les membres et plus largement d'entraide.

Nous nous intéressons ici à deux formes particulières qui se déploient en Afrique subsaharienne et qui ciblent des groupes sociaux différents : les coopératives de construction ouest-africaines (encadrés 3.4 et 3.5) et le dispositif *Community Land Trust* (CLT), expérimenté au Kenya (encadré 3.6). Nous analyserons dans chacune des situations les apports de la démarche collective en termes d'accès au foncier et à l'habitat ainsi que les limites et les perspectives.

Les coopératives d'habitat

Les coopératives d'habitat constituent un dispositif de production de logements dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne⁴ (Ganapati 2014). La quantité de logements produits à travers ce dispositif reste relativement faible et s'adresse plutôt à des personnes salariées qu'aux populations les plus précaires. La longévité et le potentiel de ces dispositifs méritent néanmoins qu'on s'y attarde.

Il s'agit essentiellement de « coopératives de construction » (Simonneau, Denis, et Sory 2019). La dimension collective ne concerne souvent que l'accès au foncier, la mise en commun des ressources financières et la négociation pour l'achat en commun d'un domaine et la construction d'un ensemble résidentiel. Après cette phase de construction, chaque ménage de la coopérative peut accéder à la pleine propriété de sa parcelle et de son logement.

À titre de comparaison, les coopératives uruguayennes, qui font figure de référence internationale en matière de production sociale de l'habitat (de Souza, Valitutto, et Simonneau 2021), sont caractérisées par une collectivisation de toutes les étapes de la production du logement et du quartier d'habitation, une propriété du sol et du logement qui reste coopérative (les habitants ne détiennent que des droits d'usage) et une vie communautaire soutenue, notamment autour de la maintenance des espaces collectifs. La dimension commune des dispositifs ouest-africains de coopératives apparaît donc beaucoup plus limitée dans ses ambitions et sa durée.

ENCADRÉ 3.4**Les coopératives d'habitat au Burkina Faso**

L'agglomération urbaine de Ouagadougou accueille entre 100 000 et 110 000 personnes supplémentaires chaque année en raison de l'accroissement naturel, de l'exode rural et plus récemment des déplacements internes résultant de la crise sécuritaire (Sory 2019 ; Delaunay et Boyer 2017). Le marché foncier informel entretenu par les pratiques de lotissement des pouvoirs publics conduit à un important étalement urbain et à une périphérie où de nombreuses parcelles ne sont pas mises en valeur ou sont en attente de régularisation (Guigma, Boudoux d'Hautefeuille, et Pierre-Louis 2015). Les politiques publiques depuis le début des années 2000 sont orientées vers la libéralisation du secteur du logement, la relance de la construction de logements encadrée par l'État en privilégiant les partenariats public-privé, et une lutte affichée, bien que peu effective, contre les pratiques foncières spéculatives en périphérie des villes (Sory, Lingani, et Korbeogo 2015 ; Guigma 2017). En témoigne notamment le Programme national de construction de logements (PNCL) lancé en 2017.

La formation des coopératives d'habitat est rendue possible depuis la Loi sur la promotion immobilière de 2008. Le PNCL, qui prévoit la construction de 40 000 logements, fixe un objectif de production de 5 000 logements *via* des coopératives. Les coopératives d'habitat s'adressent aux ménages les plus modestes, dans la perspective de développer l'accession formelle à la propriété foncière et immobilière par des crédits bancaires adaptés. Dans les faits, ce sont plutôt les personnes salariées qui participent à ce mécanisme.

Les activités de production de logement et d'aménagement des coopératives sont encadrées par l'État, à l'instar de celles des promoteurs. Les coopératives doivent solliciter un agrément auprès du ministère chargé de l'Urbanisme, peuvent bénéficier de parcelles mises à disposition par l'État (ou en acquérir sur le marché), et avoir des activités d'aménagement de parcelles ou de construction de logements selon les standards de logements sociaux (encadrés par un prix plafond), pour de la vente directe ou de la location-vente au bénéfice de leurs membres.

Depuis 2008, six coopératives ont été créées. Les logements sont en accession à la propriété dans les conditions du logement social : ils sont cédés au prix plafond de 7,5 millions de francs CFA^a, en vente directe ou en location-vente. Dans ce dernier cas, les ménages doivent obtenir individuellement un crédit bancaire. Le foncier est rétrocédé par l'État à la coopérative *via* un titre foncier « mère » (qui n'est pas toujours délivré). Les ménages détiennent un certificat d'attribution de logement attestant de leur droit d'usage sur le sol et le logement. À l'issue du remboursement du prêt, il devient possible aux ménages de demander un permis urbain d'habiter puis un titre foncier. La parcelle est dès lors banalisée et peut être vendue au prix du marché. La motivation première des membres des coopératives semble se trouver en partie dans les facilités d'accès au foncier et à la propriété immobilière par rapport aux programmes publics classiques de logements sociaux. La coopérative peut ne plus avoir de fonctions saillantes après la remise des clés.

a. Le salaire minimum mensuel s'élève à 33 000 francs CFA.

ENCADRÉ 3.5**Les coopératives d'habitat au Sénégal**

La moitié de la population urbaine du pays, soit 3,9 millions d'habitants, réside dans la région de Dakar. L'accès au logement formel est contraint par son prix et l'impossibilité, pour les ménages vivant de l'économie informelle d'avoir accès à un crédit (CAHF 2019). La pression démographique, couplée à une envolée des prix du foncier, entraîne un important également urbain, que le récent Plan de développement urbain (2016) tente de canaliser par la création de pôles urbains.

Les premières coopératives sénégalaises d'habitat sont nées à Dakar dans les années 1950 (Fall 2007 ; Osmont 1973). Elles sont encadrées juridiquement à partir de 1983 par la Loi numéro 1983/07 portant sur le statut général des coopératives. Elles s'insèrent également dans les dispositions plus récentes de soutien à la construction de logements sociaux par la Loi 2016-31 de 2016.

Il s'agit de structures agréées par l'État et qui bénéficient d'un appui technique et d'avantages financiers. Dès 1989, un Bureau d'assistance aux collectivités pour l'habitat social (BAHSO) a été mis en place au sein du ministère chargé de l'Urbanisme pour faciliter les processus administratifs et financiers d'acquisition du sol urbain et encadrer la construction des logements (Sané 2013). Les coopératives bénéficient d'une fiscalité minorée (exonération de l'impôt sur les bénéfices et taux d'enregistrement réduits), et de taux préférentiels de remboursement de crédits immobiliers, individuels ou collectifs, à la Banque de l'habitat du Sénégal. Depuis 2020, le Fonds pour l'habitat social accompagne les demandeurs et demandeuses pour leur garantir un prêt destiné à l'acquisition d'un logement social. Des programmes publics de production de logements mettent à disposition du foncier et des aménagements en matière de voirie. Les coopératives peuvent toutefois acquérir leur terrain également sur le marché classique.

Les coopératives constituent des structures d'acquisition foncière, d'auto promotion immobilière et de caution mutuelle (Diop 2012). Elles sont souvent structurées par profession et certaines entreprises ou administrations donnent des garanties et peuvent faciliter l'accès aux crédits de leurs employés en finançant tout ou partie des apports requis pour entrer dans la coopérative. Le foncier est en général acquis au nom de la coopérative, par un bail collectif. Le financement du projet repose sur l'épargne individuelle des membres, collectée par la coopérative, et sur des prêts bancaires contractés auprès de la Banque de l'habitat du Sénégal. Ces prêts peuvent être collectifs au nom de la coopérative (« prêt promoteur ») ou individuels au nom des coopérateurs (« prêt acquéreur »). La construction est réalisée par des entreprises privées mandatées par la coopérative, ou assurée par les membres eux-mêmes.

Au début des années 2010, on recensait plus de 700 coopératives d'habitat regroupant environ 300 000 membres. En 2009, 74 400 logements ont été construits grâce à l'appui des coopératives d'habitat. À Dakar, 3,7 % des ménages résidaient en coopératives en 2013. Ces coopératives de construction sont composées le plus souvent de travailleurs salariés de grands employeurs publics ou privés (94,5 %). Le cadre légal n'exclut pas cependant les travailleurs du secteur informel (Sané 2013 ; Cissé 2013).

(suite page suivante)

Encadré 3.5 (suite)

La production coopérative de logements reste contrainte, comme les autres segments de la production de logements formels dans le pays, par les coûts des matériaux de construction importés élevés et l'accès au foncier. Par ailleurs, les jeux de pouvoir et des pratiques de corruption peuvent mettre à mal la dimension collective des projets. Enfin, des abus de la part de promoteurs envers les gestionnaires parfois bénévoles de ces projets immobiliers coopératifs peuvent également faire échouer le projet. Le dispositif des coopératives d'habitat semble néanmoins offrir un cadre suffisamment souple pour permettre à des projets collectifs innovants d'émerger, et des facilités à même d'encourager les collectifs d'habitants à s'en emparer. C'est ce que tend à démontrer le projet de la Cité FSH (encadré 3.7).

Le Community Land Trust

Le CLT est un dispositif de distribution des droits d'usage et de propriété du sol et de l'immobilier structuré autour de quatre principes (Davis 2010) :

- La propriété du sol et celle de l'immobilier sont distinctes. Le sol appartient à une organisation tierce, le *trust* (une fiducie), tandis que les habitants détiennent la propriété du logement.
- Les habitants détiennent des droits d'usage sur le sol.
- Des dispositions anti-spéculatives donnent un droit de préemption au trust en cas de vente et lui attribuent une partie de la plus-value de la revente de logements. Ces dispositions permettent de maintenir dans la durée le caractère abordable des logements.
- Le projet d'habitat est organisé de manière collective, impliquant habitants, représentantes et représentants des pouvoirs publics et de la société civile dans les instances de gestion du CLT.

Nés aux États-Unis dans les années 1960, le CLT et ses principes ont été adaptés à de nombreux contextes (comme le Canada, le Royaume-Uni, la Belgique, la France ou l'Australie) (encadré 3.6) et à des fonctions variées (comme l'agriculture, l'habitat ou les activités économiques) (Simonneau 2018 ; Davis, Algoed, et Hernandez-Torralas 2020).

ENCADRÉ 3.6**Le Community Land Trust de Voi au Kenya**

La ville secondaire de Voi au Kenya accueille le seul CLT du continent africain à ce jour^a. Il a été mis en place dans le cadre d'un projet d'amélioration des conditions de vie d'un quartier précaire, financé par la coopération allemande dans les années 1990. Le quartier, nommé Tanzania-Bondeni, occupait sans autorisation des terrains publics en périphérie du centre-ville. Il accueillait environ 3 000 personnes dans des conditions d'habitat précaire (mal-logement, manque de services de base et insécurité foncière). Le projet visait une amélioration générale de ces conditions, avec un accent mis sur la sécurité foncière de long terme.

C'est dans cette perspective que le dispositif du CLT a été choisi par les habitants, parmi d'autres options de régularisation foncière telles que des titres individuels (*leasehold titles*) et des titres individuels associés à des coopératives d'habitat (*individual titles coupled with housing cooperatives*) (Bassett 2001). La mise en place formelle du CLT a nécessité plusieurs ajustements légaux. Le foncier a été cédé à titre de contribution au projet par les deux propriétaires des terres occupées par les habitants (*Voi Sisal Estates et Kenya Railways*). Deux instances ont été constituées : une organisation de quartier (*Tanzania-Bondeni Settlement Society*), représentant les habitants (locataires comme propriétaires présumés), et une fiducie (trust) détenant le bail principal (*leasehold*). Deux niveaux de gouvernance leur correspondent : un comité d'habitants élus pour les affaires courantes et un conseil d'administration (*board of trustees*) gérant les affaires foncières. Enfin, une assemblée générale se réunit annuellement et élit les personnes qui représentent ces instances de gouvernance. Plusieurs structures collectives connexes se sont créées dans la foulée, telles que des tontines et des associations à l'échelle du quartier.

Environ 25 ans après la fin du projet, le bail emphytéotique principal, pièce maîtresse du montage foncier, n'a toujours pas été délivré et seule une lettre d'attribution (*letter of allotment*) a été émise. En conséquence, les résidents ne bénéficient pas des baux emphytéotiques secondaires (*subleases*), mais seulement de certificats de bornage (*beacon certificates*), indiquant la délimitation des parcelles. La vie communautaire vigoureuse s'est affaiblie (réticence des représentants à organiser l'assemblée générale annuelle, non-respect de certaines règles internes telles que l'interdiction de ventes de parcelles ou de location des habitations). Néanmoins certains bénéfices matériels du dispositif restent apparents : amélioration générale de la qualité architecturale des maisons, respect de la planification établie, services urbains mis en place.

a. Des réflexions ont été menées en Afrique du Sud (Klug et Klug 2019), et sont en cours au Sénégal autour de la Cité FSH (CAHF, UrbaMonde, et UrbaSEN 2020), sans réalisation concrète à ce jour à notre connaissance.

Des formes alternatives à l'individualisation et la marchandisation du foncier ?

L'ensemble de ces expériences représente aujourd'hui un nombre relativement modeste de logements et de ménages en Afrique subsaharienne. Elles apportent toutefois un éclairage intéressant sur une approche par les communs pour répondre aux besoins d'habitat en milieu urbain où la pression foncière et les dynamiques d'individualisation et de marchandisation sont les plus fortes. Elles étendent le spectre de l'offre de logements souvent très binaire, entre d'un côté une offre formelle peu accessible, et de l'autre l'offre des quartiers précaires, bien que cette dernière catégorie soit extrêmement diverse en son sein (Deboulet 2016). Elles mettent la lumière sur d'autres acteurs que les seuls organismes publics de construction et les promoteurs immobiliers privés : apparaissent les figures des habitants constructeurs, leurs collectifs et les Organisations non gouvernementales (ONG) qui les appuient. L'existence locale, parfois de longue date, de ces dispositifs comme les coopératives d'habitat, constitue un cadre juridique et une expérience utile pour élargir le panel des offres de logements, par la mise en commun de l'accès au foncier, de la construction, du financement ou de la vie locale.

Deux constats méritent l'attention dans une perspective de communs fonciers pour l'habitat. Le premier est qu'on peut s'interroger sur les conditions de durabilité de ces productions collectives dans des contextes de mobilités résidentielles qui peuvent être rapides et de marchés immobiliers et financiers actifs (Midheme 2015 ; 2018 ; Simonneau, Bassett, et Midheme 2020).

- D'abord, les dispositifs existants intègrent peu la mobilité des sociétaires et sont peu armés pour prendre en compte le changement de générations de possédantes et de possédants (notamment au décès des premiers possédants). S'ils permettent en théorie de développer une part de logements locatifs, ils demeurent des modèles largement propriétaristes.
- Les collectifs concernés par ces dispositifs sont par ailleurs plus ou moins résilients face aux pressions des marchés immobiliers et financiers pour deux raisons distinctes. La première est structurelle : dans le cas des coopératives d'habitat au Burkina Faso et au Sénégal, les gens se regroupent afin de contourner la contrainte foncière pour accéder à la pleine propriété du sol et du bien : les collectifs s'étiolent ensuite lorsque cet objectif est atteint (Simonneau et Denis 2021). La seconde est contextuelle : l'expérience kenyane du CLT est aujourd'hui soumise aux dynamiques d'un quartier sous pression foncière croissante qui se traduisent par des accaparements indus, un usage lucratif des parcelles et un marché foncier actif.

Le second constat est que ces instruments touchent rarement les populations les plus précaires, mais plutôt des ménages détenant des revenus stables pouvant obtenir un accès au crédit hypothécaire, parfois grâce à des garanties collectives, et pouvant se permettre d'attendre l'aboutissement d'un projet gelant leur épargne souvent pendant plusieurs années. Les coopératives d'habitat sont par exemple l'instrument privilégié des travailleurs du secteur formel, seuls 5,5 % des coopératives d'habitat sénégalaises relevant du secteur informel (Fall 2007).

Il semble toutefois possible de renforcer à la fois la place de la production collective et d'élargir les cibles aux populations plus précaires, à condition que les acteurs de terrain s'approprient pleinement la démarche et que l'État confirme son soutien. Les ONG d'appui aux collectifs d'habitants ont souvent un rôle important à jouer dans la structuration des demandes des habitants et d'une démarche de plaidoyer, par exemple pour que leur profil socioéconomique (revenus faibles et irréguliers notamment) puisse être inclus dans les politiques publiques d'habitat.

C'est à ces conditions que ces dispositifs se positionneront en réelles alternatives, dans la durée, aux dynamiques d'individualisation et de marchandisation du foncier urbain en Afrique subsaharienne. Le projet conjoint de la Fédération sénégalaise des habitants, associant les groupements d'épargne de quartiers populaires et des ONG UrbaSen et Urbamonde est remarquable à cet égard (encadré 3.7).

ENCADRÉ 3.7

Le projet de la Cité FSH – Un projet coopératif et non spéculatif d'habitat populaire en périphérie de Dakar

La Fédération sénégalaise des habitants (FSH) est une fédération de groupements d'habitants des quartiers précaires du Sénégal. Créeée en 2014 à Pikine, elle porte un projet de construction de logements (la Cité FSH) pour ses membres. Elle compte aujourd'hui plus de 12 000 membres.

Avec l'accompagnement de l'ONG UrbaSen, de l'ONG Urbamonde et du *Centre for Affordable Housing Finance* (CAHF), la FSH élabore un projet de construction de 150 logements et d'équipements communautaires (dispensaire, école, lieux de culte) sur un domaine acquis en 2021 dans la région de Dakar.

La FSH a créé une entité coopérative en 2020. Elle aura pour rôle de prendre en charge la promotion immobilière, détiendra le foncier (titre foncier au nom de la coopérative FSH) dans la perspective d'éviter les spéculations, recevra l'épargne des membres et assurera la distribution des logements aux ménages. En se constituant en coopérative, la FSH peut bénéficier de facilitations bancaires, de garanties et de la prise en charge par l'État de la viabilisation du terrain.

(suite page suivante)

Encadré 3.7 (suite)

Le projet propose des solutions concrètes innovantes dans le contexte sénégalais sur plusieurs points. Il s'affirme comme un éco-quartier avec l'utilisation de matériaux durables et sourcés et une végétalisation systématique du quartier. Des artisans locaux seront privilégiés et formés. La gestion et la conception sont participatives avec des exercices de planification impliquant les futures habitantes (ce sont surtout des femmes) (Brant de Carvalho *et al.* 2020). Le financement repose sur un financement mixte solidaire et citoyen.

La dimension collective est un rouage important du projet. La Cité FSH repose sur une propriété collective du foncier et une séparation de la propriété du sol et du logement. L'emprunt bancaire est envisagé de manière collective, au nom de la coopérative, avec la garantie du Fonds pour l'habitat social. En ce sens, le projet se rapproche des modalités du dispositif CLT.

Le projet a une ambition d'exemplarité, pour promouvoir au Sénégal des modalités de production de logements sociaux accessibles aux ménages précaires. À travers ce projet pilote, il s'agit de faire du plaidoyer auprès du gouvernement du Sénégal pour élargir les cibles des programmes de logements sociaux (UrbaMonde 2021).

Quelles perspectives en termes d'action publique ?

Réguler les pratiques foncières et offrir de l'espace à la ville à venir

Les conversions des usages des sols en lien avec l'urbanisation et le démantèlement des communs ruraux ne vont pas s'atténuer. Les stratégies d'acquisition, d'accumulation foncière et de parcellisation des propriétés couvrent un vaste spectre de pratiques, impliquent un large éventail d'acteurs répondant à des logiques variées et avec des capacités inégales d'action, et mobilisent différentes ressources économiques autour de l'exploitation de la ressource foncière.

L'accompagnement des pouvoirs publics est nécessaire : ces processus créent des inégalités d'accès au sol, aux équipements et aux services entre détenteurs et détentrices du foncier rural et nouvelles personnes arrivant (les différents détenteurs de droits ont des capacités de revendication et de recours souvent inégales), mais aussi entre nouvelles arrivantes et arrivants (urbains des milieux populaires et classes plus aisées). Ces pratiques foncières sont des réponses à des situations socioéconomiques réelles, qui varient selon les populations concernées : la recherche d'un patrimoine (stocker une épargne), la réponse à l'inflation (forme de protection sociale), le besoin de se loger. Or les politiques publiques travaillent rarement sur les conditions socioéconomiques qui permettent ou encouragent ce marché foncier, c'est-à-dire sur les inégales capacités financières des ménages et un secteur agricole souvent surendetté (Merlet, Sauzion, et El Ouaamari 2017).

Le futur de la production agricole et de la sécurité alimentaire est également en jeu. Si les grandes exploitations sont davantage préservées, certains transferts de droits entraînent la mise en friche ou la stérilisation de sols fertiles. Dans certains territoires, l'activité agricole résiste, s'adapte aux demandes urbaines, ou encore promeut des ajustements et recompositions vivrières, avec des pratiques de maintien de la fertilité des sols et des perspectives d'écoulement des produits agricoles sur les marchés urbains.

Les enjeux environnementaux de l'urbanisation sont aussi cruciaux en termes de maintien de la fertilité des sols et des capacités de recharge des nappes phréatiques, de renouvellement des ressources comme le bois, les pierres, l'eau, et de préservation de zones humides et réserves de biodiversité.

Il s'agit donc de placer de manière judicieuse le curseur entre d'une part, la nécessité de réguler les pratiques de reconversion des sols pour envisager la durabilité des territoires et d'autre part, préserver la possibilité pour les usagères et les usagers de répondre à leurs besoins en matière de logement, d'épargne, et, parfois, de constitution d'un patrimoine et d'une sécurité économique par le foncier pour développer leurs projets de vie et assurer le futur de leurs enfants.

Dans cette perspective, l'approche par les communs fonciers pour l'habitat visant la gestion raisonnée du patrimoine foncier à des fins de logement apparaît comme une des voies possibles pour imaginer des dispositifs innovants.

Des dispositifs collectifs à saisir pour répondre aux besoins en logements

Ainsi très concrètement, les initiatives collectives pour l'habitat décrites dans la section précédente constituent des approches originales, qui portent le potentiel d'élargir la gamme des voies d'accès au logement convenable. Trois dimensions peuvent être relevées, cohérentes avec l'approche de l'entrepreneuriat en communs (voir chapitre 1), bien que leur mise en œuvre sur le terrain montre une ampleur relativement limitée dans le temps et l'espace.

Tout d'abord, selon des degrés divers et de manière non homogène, la production collective et coopérative se pose en alternative à la propriété foncière privée individuelle, avec différents arrangements et outillages (baux collectifs, titres fonciers « mères », outils de démembrément du faisceau de droits, fractionnement de la propriété) qui remettent au cœur les usages dans une perspective de long terme. Si les normes foncières coutumières (les communs ruraux) sont parfois évoquées dans les discours des parties prenantes des projets (Simonneau 2018), les outils proposés relèvent plutôt du droit dit moderne, et les aspirations des habitants concernent plutôt la sécurisation d'un chez-soi individuel ou familial. Il n'en demeure pas moins que parfois, le sentiment d'appartenance est bien présent au sein d'un quartier ou au sein d'une communauté (professionnelle ou ethnique). Notons que dans certains pays, la reconnaissance légale de la propriété coutumière ou collective peut s'appliquer en milieu

urbain, par exemple au Kenya, en Namibie et en Tanzanie (Alden Wily 2018). Quelques exemples hors Afrique peuvent être inspirants à cet égard, comme au Brésil où les propriétés des *quilombos* sont reconnues par des statuts fonciers spéciaux (Soares-Gonçalves 2021).

Deuxièmement, la production collective et coopérative peut contenir des dispositions limitant la spéculation. Il s'agit en ce sens de s'assurer que le foncier comme le logement sont au service des besoins en logement et non dans les rouages lucratifs du marché immobilier. Elle assure également dans certains cas la neutralisation du coût du sol pour les ménages. La mise en œuvre de ce principe reste inégale et dessine les limites entre une approche de l'habitat par les communs et une instrumentalisation du principe collectif dans le but de constituer un patrimoine individuel. Cette question est directement liée au caractère transitoire ou non des collectifs : la production collective et coopérative reste finalement limitée si elle constitue une passerelle vers l'accès à la propriété privée. De plus l'environnement économique local, s'il n'offre que l'hypothèque et la capture de la rente foncière et immobilière comme gage de sécurité et d'insertion économique, encourage encore cette appropriation privative individuelle.

Troisièmement, la gouvernance participative est souvent affirmée dans les textes régissant les dispositifs coopératifs. Elle reste néanmoins mesurée dans la durée. Les collectifs rassemblés autour d'une épargne commune et d'un projet de sécurisation et de construction d'habitat à moyen terme ne sont pas forcément maintenus dans la durée. Cela n'empêche pas une vie de quartier intense ni la formation d'autres collectifs autour d'autres raisons d'être (épargne ou défense pour l'accès aux services par exemple).

Les dispositifs collectifs pour l'habitat constituent ainsi des communs sous certaines conditions. En prise directe avec les mécanismes du marché foncier urbain, ils montrent des limites évidentes dans ce qu'ils sont en mesure d'atteindre. Le « faire commun » (voir chapitre 1) ne va pas de soi par rapport aux aspirations individuelles des citadins, notamment celle de pouvoir constituer un patrimoine, voire de conserver le droit à une valorisation du capital logement. En ce sens, réserver les dispositifs de communs non spéculatifs aux seules populations précaires en nécessité absolue de trouver un toit nous semble être une manière de creuser les inégalités. Surtout, il nous semble important de rappeler que les phénomènes d'accaparement foncier urbain (Steel, Van Noorloos, et Otsuki 2019) tirent aussi leur origine dans une trop faible prise en charge collective des coûts de l'éducation, de la santé et de la sécurité sociale au sens large.

Conditions pour un passage à l'échelle et un ancrage dans la durée

L'analyse des expériences concrètes les plus innovantes (non spéculatives en particulier) nous amène à souligner que peu d'entre eux dépassent l'échelle expérimentale et qu'ils peinent à se pérenniser au fil des générations de résidents. Le CLT de Voi au Kenya, pourtant largement relayé dans les instances inter-

nationales spécialisées⁵ au début des années 2000, n'a jamais été reproduit dans le pays. À Voi même, ce qui fut un succès pour la première génération relogée souffre aujourd'hui de l'affaiblissement des structures de gouvernance communautaire et de la dispersion de la propriété foncière faute d'un cadre permettant d'en garantir un accès subventionné et non-spéculatif intergénérationnel. Les coopératives d'habitat quant à elles constituent une filière discrète de production de logements en Afrique de l'Ouest. Elles sont encore à leurs débuts au Burkina Faso, plus solidement ancrées au Sénégal. Leur processus ardu entraîne un fort taux d'échec et les collectifs s'étiolent souvent à la remise des clés. Il n'existe pas d'analyses systématiques à notre connaissance sur le renouvellement des générations d'habitants dans ces ensembles résidentiels, qui pourraient renseigner sur l'avenir de ces coopératives et leur capacité à assurer un accès en ville au-delà de la première génération de primo-accédants. La littérature grise et scientifique recense de nombreuses initiatives collectives, coopératives innovantes par l'un ou l'autre aspect (financement, statut foncier, gouvernance) de la production ou de la régularisation de l'habitat populaire en Afrique⁶ et dans les Suds⁷ (UrbaMonde et Royez 2015 ; Gillespie 2018). Rares sont néanmoins les études empiriques approfondies et sur la durée de ces mêmes initiatives. Or, seul ce type d'analyse permettrait d'évaluer dans la durée la solidité des collectifs et surtout de l'application de leurs règles foncières.

Nos observations nuancées nous conduisent cependant à dégager quelques principes pour favoriser le succès initial, le passage à l'échelle et la durabilité inclusive de communs fonciers pour l'habitat populaire.

L'adhésion locale au modèle et son appropriation par des collectifs de résidents

Comme témoigne l'expérience du CLT au Kenya, le soutien de la coopération internationale, ou même l'appui national à la mise en œuvre d'un modèle ayant fait ses preuves ailleurs, n'est pas une condition suffisante pour garantir son succès localement, et encore moins pour sa diffusion au-delà d'une première expérimentation. La mise en commun du sol doit être appropriée localement et, pour ce faire, doit répondre à des manières de « faire commun » préexistantes, qu'elles soient militantes ou traditionnelles : l'envie de faire et d'habiter en commun doit rencontrer l'adhésion d'un collectif suffisamment soudé pour en porter les valeurs dans la durée. C'est en ce sens que l'appui sur des valeurs partagées préexistantes est fondamental. Les traditions coopératives et syndicales ou les collectifs populaires d'épargne et de financement forment des socles essentiels au déploiement des mouvements coopératifs locaux. Il est tout aussi essentiel que le cadre de gestion collective assurant la maintenance de la copropriété, le contrôle des transactions et le partage des plus-values, de la transmission ou de la location et, éventuellement, de l'entraide entre résidents soient clairement formalisés et portés par un collectif élu renouvelé régulièrement.

Un appui convaincu des autorités publiques

Il est également essentiel, mais pas suffisant, qu'un cadre législatif favorable émerge à l'échelle nationale, et qu'il puisse être approprié par des collectifs de résidents et les associations qui les appuient notamment dans la mise sur pied d'une structure juridique qui les protège. La création de statuts de coopératives ou des formes légales permettant la dissociation entre la propriété du sol et celle du logement est ainsi une étape clé.

Les autorités locales ont également un rôle crucial à jouer dans la mise à disposition de foncier en cœur de ville, comme c'est le cas en Uruguay notamment avec le principe du portefeuille foncier, ou dans la régularisation collective du sol dans le cas de la réhabilitation in situ de quartiers précaires (de Souza, Valitutto, et Simonneau 2021).

Un cadre réglementaire adapté pour pérenniser les communs urbains pour l'habitat

Des projets prometteurs amorcés avec enthousiasme par les résidents et leurs appuis associatifs et institutionnels, comme à Voi au Kenya, risquent d'être peu à peu démantelés par manque d'encadrement réglementaire.

Le bien commun est dissous par la vente peu encadrée des possessions individuelles au fil du temps. Des dispositions non-spéculatives et le découplage entre la propriété du sol et celle du bâti sont là essentiels pour encadrer les reventes et les successions afin de conserver la dimension inclusive de ces communs. Des dispositifs de partage et de limitation de la plus-value en cas de vente sont ici essentiels pour assurer le maintien de la fonction sociale de l'habitat et abonder des crédits de fonctionnement ou de rénovation au collectif, tout en assurant le partage des bénéfices entre coopérative et habitant-revendeur.

Des mises en réseau et un partage détaillé d'expériences et manière de faire

Le soutien mutuel de collectifs d'habitants, parfois organisés par des structures intermédiaires, constitue un élément facilitateur de maintien de ces expériences, de leur diffusion et du plaidoyer local en leur faveur. Le succès de l'expérience coopérative uruguayenne et ses effets d'entrainement en Amérique du Sud reposent ainsi en grande partie sur la Fédération nationale des coopératives par aide mutuelle, la FUCVAM, qui a organisé et canalisé les échanges d'expériences entre pairs, en Uruguay d'abord, puis à l'échelle latino-américaine, et aujourd'hui à l'échelle mondiale. La structuration des organisations de société civile en Afrique subsaharienne constitue néanmoins un point de différentiation majeur ici.

Les ONG internationales actives dans le secteur du logement (notamment celles réunies dans le réseau CoHabitat) ont réussi à porter dans le débat international la question des communs et du droit à la ville, et à faire connaître et disséminer les projets-pilotes dans plusieurs régions d'Afrique et dans les Suds. Elles ne remplacent cependant pas une appropriation par les parties prenantes locales du secteur, au premier rang desquelles les habitants, mais également les acteurs économiques de la construction et les pouvoirs publics.

Conclusion

Ce chapitre avait pour ambition d'explorer les dynamiques foncières actuelles en Afrique subsaharienne et de discuter des devenirs des communs dans le contexte d'une urbanisation massive, rapide et diffuse. Les pressions foncières pour répondre aux besoins en logement, mais également à l'usage de la terre comme base assurantielle et support d'épargne, sont extrêmement importantes.

Le chapitre montre d'une part des accès aux communs fonciers ruraux, issus de la gestion coutumière des terres, qui se ferment. Dans le sillage des mutations sociétales, de bouleversement des économies locales et des conditions de production agricole, les terres coutumières auparavant collectives sont morcelées, les droits progressivement individualisés et parfois transférés à l'extérieur des communautés locales. Ces processus faiblement régulés génèrent des inégalités entre ruraux et urbains, et entre acquéreurs du foncier inégalement dotés.

Le chapitre examine d'autre part les possibilités d'accès au foncier qui s'ouvrent en ville par la création de nouveaux communs. L'approche des communs permet de repenser plusieurs axes de production de la ville, notamment une gouvernance collective mettant au cœur les besoins des habitants, un foncier au service de la fonction sociale sur le long terme et résistant aux pressions du marché. Des outils concrets existent pour faire vivre cette vision : dispositions non spéculatives, statuts fonciers collectifs préservant les habitants de l'exclusion par le marché et mécanismes de financement solidaire. S'ils ne répondent pas à l'ensemble de la très forte demande en logements de ces villes, ils permettent de diversifier les voies d'accès au foncier et de production de logements.

Nous appuyons notre propos sur quelques expériences concrètes de mise en œuvre de certains de ces outils : les coopératives d'habitat au Burkina Faso et au Sénégal et le CLT de Voi au Kenya. Les études de cas empiriques nous permettent de montrer les potentialités et les limites de ces dispositifs en matière d'inclusion des profils socioéconomiques les plus précaires, de passage à l'échelle, de continuité du « faire commun » au-delà des premiers habitants impliqués. La majeure partie des coopératives uest-africaines sont aujourd'hui des dispositifs transitoires pour accéder à la propriété privée pour des populations aux revenus stables et les populations vulnérables peinent vraisemblablement à mener à bout ces projets fonciers et immobiliers ambitieux et de longue haleine. Le CLT a été une expérience très riche à son démarrage, mais tend à s'étioler aujourd'hui, mettant en lumière l'importance de penser les mécanismes de sortie ponctuelle des dispositifs coopératifs et collectifs pour les ménages qui le souhaitent, et les mécanismes d'évolution des règles à l'échelle du projet d'habitat.

Les dispositifs coopératifs et collectifs renferment un potentiel prometteur pour progresser vers l'atteinte de l'ODD numéro 11, car ils contribuent à étendre le spectre de l'offre de logements et à apporter de la diversité dans les mécanismes de financement et les modes de gouvernance de l'habitat. Il s'agit bien d'un

potentiel, car les résultats de ces expériences très localisées (exemple du CLT de Voi), ou orientées vers les ménages moins précaires (comme les coopératives d'habitat) restent limités aujourd'hui. Le mouvement coopératif existant en Afrique pourrait toutefois être soutenu sur le plan financier, légal, technique et de gouvernance pour qu'il s'ouvre, dans le cadre de politiques publiques de logements (Marot *et al.* 2022), à des classes populaires de manière plus radicale et sécurisée : quel accès au financement solidaire pour les ménages qui ne peuvent accéder à l'emprunt bancaire faute de revenus réguliers ? Quelle place pour les ménages précaires dans les récents programmes publics de logements sociaux et abordables en Afrique ? Comment renforcer l'appui technique aux organes de gestion des coopératives ?

Le dispositif du CLT alimente de plus les réflexions sur la sécurisation des habitants afin qu'ils puissent rester sur place dans des quartiers convoités ou même venir s'y installer. Il vient également contribuer à l'important débat sur la régularisation des quartiers précaires courant sur ces quarante dernières années, et doit être examiné de manière approfondie aux côtés de la longue liste des dispositifs de sécurisation de long terme des droits des habitants des quartiers précaires en Afrique subsaharienne (Gulyani et Bassett 2007) et dans les Suds. La dimension collective des régularisations et les restrictions à la revente des terrains ont été testées à ces occasions et ces expériences mériteraient d'être revisitées.

À ce titre, le travail des ONG internationales organisant des échanges d'expérience entre pays des Suds et capitalisant sur la production collective et coopérative au service des habitants précaires (Williamson 2019 ; Gonzalez 2013 ; Davis, Algoed, et Hernandez-Torrales 2020) nous semble mériter une grande attention. Il semble qu'il doit néanmoins être complété par des études empiriques approfondies et de long terme pour évaluer la solidité des communs dans la durée.

Finalement il nous semble que c'est dans la production et la diffusion améliorées des savoirs habitants et des analyses scientifiques diachroniques, selon les principes des communautés apprenantes et d'un urbanisme *open source*, bien ancrés dans les communs de la connaissance, que réside l'une des clés de l'appropriation de ces dispositifs par les communautés d'habitants.

Notes

1. Ce chapitre repose sur des travaux de recherche qui ont bénéficié du financement de l'Agence française de développement (AFD) et du Comité technique « Foncier et développement » (CTFD). Nous remercions les collaborateurs qui ont dirigé les enquêtes de terrain, dont Issa Sory au Burkina Faso (2019), Emmanuel Midheme au Kenya (2018) et Thomas Voldoire appuyé par Momar Diongue au Sénégal (2022).
2. Nous adoptons pour ce chapitre une démarche non systématique de langage inclusif. Nous mentionnons dans la mesure du possible le masculin et le féminin à la première apparition du mot et conservons la forme masculine pour le reste du texte, étant entendu que cette forme recouvrira le masculin et le féminin sauf mention expresse. Pour les accords, sera adoptée la règle de proximité qui consiste à accorder les mots avec le terme le plus rapproché.
3. En 2018, Bah *et al.* estimaient un déficit de 50 millions d'unités de logement sur le continent (Bah, Faye, et Geh 2018).
4. Notamment au Sénégal, Burkina Faso, Mali, Cameroun, Ghana et Kenya.
5. Repris dans les meilleures pratiques du Kenya lors de la conférence Habitat II en 1996, finaliste du *World Habitat Award* en 2006.
6. Par exemple, *Amui Dzor Housing cooperative* à Accra au Ghana (Gillespie 2018) ou la coopérative Coophylos au Cameroun.
7. Voir le recensement en ligne du Réseau CoHabitat : <https://www.co-habitat.net/en/tools/cohabitat-io>.

Bibliographie

- Aalbers, Manuel B., Raquel Rolnik, et Marieke Krijnen. 2020. "The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries." *Housing Policy Debate* 30 (4): 481–85.
- Agergaard, Jytte, Cecilia Tacoli, Griet Steel, et Sinne Borby Ørtenblad. 2019. « Revisiting Rural–Urban Transformations and Small Town Development in Sub-Saharan Africa ». *The European Journal of Development Research* 31 (1): 2-11. <https://doi.org/10.1057/s41287-018-0182-z>.
- Alden Wily, Liz. 2018. « The Community Land Act in Kenya Opportunities and Challenges for Communities ». *Land* 7 (12).
- Aveline-Dubach, Natacha, Thibault Le Corre, Éric Denis, et Claude Napoléone. 2020. « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville ». In *Pour la recherche urbaine*, édité par Félix Adisson, Sabine Barles, Nathalie Blanc, Olivier Coutard, Leïla Frouillou, et Fanny Rassat. Paris: CNRS Editions.
- Bah, El-hadj, Issa Faye, et Zekebweliwai F. Geh. 2018. *Housing Market Dynamics in Africa*. London: Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1057/978-1-37-59792-2>.
- Bassett, Ellen M. 2001. « Institutions and informal settlements: the planning implications of the Community Land Trust experiment in Kenya ». The University of Wisconsin-Madison.

- Berger, Thierry, et Lorenzo Cotula. 2021. « Examen des tendances globales concernant les ZES ». Rapport final. Les zones économiques spéciales et le foncier : tendances globales et incidences locales au Sénégal et à Madagascar. Comité technique « Foncier et Développement ».
- Bertrand, Monique, et Bérénice Bon. 2022. « Négocier La Terre En Attendant La Ville: Marchés Fonciers et Gouvernance Périurbaine En Afrique Subsaharienne ». *Canadian Journal of African Studies / Revue Canadienne Des Études Africaines*, avril, 1-26. <https://doi.org/10.1080/00083968.2021.2023359>.
- Bon, Bérénice. 2022. « Invisible Sprawl: Land, Money and Politics at the Rural-Urban Interface in Kenya ». *DisP - The Planning Review* 57 (3): 33-49. <https://doi.org/10.1080/02513625.2021.2026649>.
- Bon, Bérénice, Claire Simonneau, Éric Denis, et Philippe Lavigne Delville. à paraître. *Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation des Suds. Volume 2 Étude de cas*. Paris: Comité technique « Foncier & développement ».
- Brant de Carvalho, Gustavo, Nizar Hajar, Nicolas Myhie, Nicolas Poinsot, et Mailys Simion. 2020. « Sama Keur. Mon toit. Perspectives d'intégration et faisabilité du projet de Cité FSH dans les dynamiques urbaines de l'est dakarois. Rapport final ». Atelier professionnel d'urbanisme: Ecole d'urbanisme de Paris.
- Buire, Chloé. 2014. « Suburbanisms in Africa? Spatial Growth and Social Transformation in New Urban Peripheries: Introduction to the Cluster ». *African Studies Quarterly* 73 (2): 241-44.
- CAHF. 2019. « Chroniques d'investissements dans le logement au Sénégal ». CAHF.
- CAHF, UrbaMonde, et UrbaSEN. 2020. « Étude sur les mécanismes de financement citoyen pour la production de logements abordables en Afrique ». http://urbamonde.org/IMG/pdf/00_etude_sur_les_mecanismes_de_financement_citoyen_introduction_et_conclusion_juin_2020.pdf.
- Cissé, Oumar. 2013. « Profil du secteur du logement au Sénégal ». Nairobi: ONU-Habitat.
- CNUCED. 2019. « World Investment Report, Special Economic Zones ». Genève: Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement.
- Colin, Jean-Philippe. 2004. Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive, *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 2044 (2) : 55-67.
- . 2017. Émergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique subsaharienne. Un état des lieux sélectif. *Cahiers du Pôle Foncier*, 18/2017, Dakar/ Montpellier, IPAR/IRD.
- Colin, Jean-Philippe, et Auréa Pottier. à paraître. « Dynamique de conversion de l'usage des sols dans un village du Sud Comoé (Côte d'Ivoire) ». In *Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation dans Suds. Volume 2 Études de cas*, édité par Bérénice Bon, Claire Simonneau, Éric Denis, et Philippe Lavigne Delville. Comité Technique « Foncier et Développement ».
- Darbon, Dominique, et Comi M. Toulabor, éd. 2014. *L'invention des classes moyennes africaines: enjeux politiques d'une catégorie incertaine*. Hommes et sociétés. Paris: Éditions Karthala.
- Davis, John Emmeus. 2010. *The Community Land Trust Reader*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

- Davis, John Emmeus, Line Algoed, et Maria Hernandez-Torales. 2020. *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust*. Madison: Terra Nostra Press.
- Deboulet, Agnès. 2016. *Rethinking Precarious Neighborhoods*. Paris: AFD.
- Defrise, Laurence, Perrine Burnod, Jean-Philippe Tonneau, et Valérie Andriamanga. 2019. « Disparition et permanence de l'agriculture urbaine à Antananarivo ». *L'Espace géographique* 3 (48): 263-81.
- Delaunay, Daniel, et Florence Boyer. 2017. « Habiter Ouagadougou ». Monographies Sud-Nord. Nogent sur Marne: IEDES.
- Denis, Éric. 2015. « Qualifier les aires urbaines en forte expansion dans les Suds. Positionnement au prisme de travaux sur l'expansion des villes en Asie ». *L'Espace géographique* 4 (44): 307-24.
- . 2020. « More Urban Constructions for Whom? Drivers of Urban Built-Up Expansion Across the World from 1990 to 2015 ». In *Theories and Models of Urbanization, Theories and Models of Urbanization*, édité par Denise Pumain, 235-58. Springer.
- Diop, Djibril. 2012. *Urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar : défis et perspectives. Etudes africaines*. Paris: L'Harmattan.
- Fall, Abdou Salam. 2007. « Le renouvellement des dynamiques coopératives africaines. Les coopératives d'habitat au Sénégal ». In *L'Afrique qui se refait. Initiatives socio-économiques des communautés et développement en Afrique noire*, édité par Louis Favreau et Abdou Salam Fall, 121-39. Presses de l'Université du Québec.
- Ganapati, Sukumar. 2014. « Housing Cooperatives in the Developing World ». In *Affordable Housing in the Urban Global South*, édité par Jan Bredenoord, Paul van Lindert, et Peer Smets, 102-16. London and New York: Routledge.
- Gillespie, Tom. 2018. « Collective Self-Help, Financial Inclusion, and the Commons: Searching for Solutions to Accra's Housing Crisis ». *Housing Policy Debate* 28 (1): 64-78. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1324892>.
- Gonzalez, Gustavo. 2013. « Una Historia de FUCVAM ». Montevideo: Ediciones Trilce.
- Guigma, Léandre. 2017. « Vivre dans le non-loti de Ouagadougou : processus de marchandages fonciers entre citadins, chefs traditionnels et autorités publiques ». These de doctorat, Paris 8. <https://www.theses.fr/2017PA080113>.
- Guigma, Léandre, Madeleine Boudoux d'Hautefeuille, et Liliane Pierre-Louis. 2015. « Gestion de l'étalement urbain informel à Ouagadougou : le renoncement des politiques publiques ? » In *Territoires périurbains. Développement, enjeux et perspectives dans les pays du Sud*, édité par Jan Bogaert et Jean-Marie Halleux, 271-80. Gembloux: Les presses agronomiques de Gembloux.
- Gulyani, Sumila, et Ellen M. Bassett. 2007. « Retrieving the baby from the bathwater: slum upgrading in Sub-Saharan Africa ». *Environment and Planning C: Government and Policy* 25: 486-515.
- Jaglin, Sylvy, Sophie Didier, et Alain Dubresson. 2018. « Métropolisations en Afrique subsaharienne : au menu ou à la carte ? » *Métropoles* Hors-série 2018.
- Klug, Heinz, et Neil Klug. 2019. « Community land trusts and social inclusion ». In *Politics and Community-Based Research: Perspectives from Yeoville Studio*, édité par Claire Bénit-Gbaffou, Sarah Charlton, Sophie Didier, et Kirsten Dörmann, 179-200. Johannesburg: Wits University Press.

- Lall, Somik Vinay, J. Vernon Henderson, et Anthony J. Venables. 2017. *Africa's Cities: Opening Doors to the World*. Washington, DC: World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-1-4648-1044-2>.
- Lavigne Delville, Philippe, et Adama Sow. à paraître. « Étude de cas. La ville nouvelle de Diamniadio au Sénégal ». In *Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation dans Suds. Volume 2 Études de cas*, édité par Bérénice Bon, Claire Simonneau, Éric Denis, et Philippe Lavigne Delville. Paris: Comité Technique « Foncier et Développement ».
- Marot, Bruno, Karen Lévy, Irène Salenson, et Jean-François Valette. 2022. « Les politiques du logement dans les Suds (2/2) : quelles alternatives à l'endettement des ménages ? » *Papiers de recherche*. Paris: Agence Française de Développement.
- Mercer, Claire. 2017. « Landscapes of Extended Ruralisation: Postcolonial Suburbs in Dar Es Salaam, Tanzania ». *Transactions of the Institute of British Geographers* 42 (1): 72-83. <https://doi.org/10.1111/tran.12150>.
- Merlet, Michel, Coline Sauzion, et Samir El Ouaamari. 2017. « Étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation ». In *Fiches d'expériences de régulation des marchés fonciers dans différents pays*, édité par Michel Merlet, Coline Sauzion, et Samir El Ouaamari, 74. Ouagadougou/Dakar: UEMOA/IPAR.
- Meth, Paula, Tom Goodfellow, Alison Todes, et Sarah Charlton. 2021. « Conceptualizing African Urban Peripheries ». *International Journal of Urban and Regional Research* 45 (6): 985-1007. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13044>.
- Midheme, Emmanuel. 2015. « Modalities of Space Production within Kenya's Rapidly Transforming Cities. Cases from Voi and Kisumu », novembre. <https://lirias.kuleuven.be/1739510>.
- . 2018. « Do Urban Land Commons Foster Urban Inclusion? Kenya Case Study ». Report on the Methodological Framework.
- OCDE et CSAO. 2020. « Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020 : Africapolis, une nouvelle géographie urbaine. » Paris: OCDE.
- ONU-Habitat et OHCHR. 2010. « Le droit à un logement convenable ». Fiche d'information 21. Droits de l'homme. ONU-Habitat.
- Osmont, Annik. 1973. « La formation d'une communauté locale à Dakar (The Formation of a Local Community in Dakar) ». *Cahiers d'Études Africaines* 13 (51): 497-510.
- Sané, Youssouph. 2013. « La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente ». *Les Cahiers d'Outre-Mer* 263.
- Sawyer, Lindsay. 2014. « Piecemeal Urbanisation at the Peripheries of Lagos ». *African Studies* 73 (2): 271-89.
- Simonneau, Claire. 2018. « Le Community Land Trust aux États-Unis, au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intertextualité ». *RIURBA Revue internationale d'urbanisme* 6.
- Simonneau, Claire, Ellen M. Bassett, et Emmanuel Midheme. 2020. « Seeding the CLT in Africa: Lessons from the early efforts to establish Community Land Trusts in Kenya ». In *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust*, 245-61. Madison: Terra Nostra Press.

- Simonneau, Claire, et Éric Denis. 2021. « Communs fonciers pour des villes inclusives. Produire et sécuriser l'habitat populaire autour de la propriété partagée du sol : une diversité de modèles, leurs intérêts et leurs limites ». Paris: Agence Française de Développement.
- Simonneau, Claire, Éric Denis, et Issa Sory. 2019. « Quel potentiel pour les approches coopératives et collectives pour l'habitat populaire en Afrique ? Éléments du débat, WWW (269-270): 155-75.
- Soares-Gonçalves, Rafael. 2021. « Le pluralisme de la propriété et les communs fonciers : le cas de la prescription acquisitive Collective Spéciale urbaine de la Chácara de Catumbi à Rio de Janeiro ». Research Paper. Paris: AFD.
- Sory, Issa. 2019. « Les politiques publiques foncières dans l'impasse à Ouagadougou : » *Afrique contemporaine* N° 269-270 (1): 135-54. <https://doi.org/10.3917/afco.269.0135>.
- Sory, Issa, Salfo Lingani, et Gabin Korbeogo. 2015. « Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé ? L'introuvable politique de "logements sociaux" à Ouagadougou ». *Revue des Hautes Terres* 5: 1-2.
- Souza, Ignacio de, Irene Valitutto, et Claire Simonneau. 2021. « Las cooperativas de usuarios en Uruguay. El desafío del habitat como común. » Research Paper. Paris: AFD. <https://www.afd.fr/es/ressources/cooperativas-usuarios-uruguay-habitat-comun>.
- Steel, Griet, Femke Van Noorloos, et Kei Otsuki. 2019. « Urban Land Grabs in Africa? » *Built Environment* 44 (4): 389-96.
- Traoré, J.-M., Bernard Crousse, Emile Le Bris, et Etienne Le Roy. 1986. « Aménagement urbain et pratiques foncières coutumières en Haute-Volta ». In *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, 33-40. Paris: Karthala.
- UrbaMonde. 2021. « Le logement abordable. Stratégies de production coopérative à travers l'exemple de la Cité de la Fédération Sénégalaise des Habitants ».
- UrbaMonde, et Cyril Royez. 2015. *Production sociale de l'habitat*. UrbaMonde.
- Williamson, Theresa. 2019. « The Favela Community Land Trust: A Sustainable Housing Model for the Global South ». In *Critical Care. Architecture and Urbanism for a Broken Planet*, édité par A. Fitz, E. Krasny, et Architeketurzentrum Wien. MIT Press.
- Yung, Jean-Michel, et Pierre-Marie Bosc. 1999. « 8. Schumpeter au Sahel ». In *L'innovation en agriculture*, édité par Jean-Pierre Chauveau, Marie-Christine Cormier Salem, et Éric Mollard, 143-68. IRD Éditions. <https://doi.org/10.4000/books.irdeditions.15741>.



L'Afrique en communs

Tensions, mutations, perspectives

Sous la direction de Stéphanie Leyronas,
Benjamin Coriat et Kako Nubukpo

L'Afrique en communs

Tensions, mutations, perspectives

**Sous la direction de Stéphanie Leyronas,
Benjamin Coriat et Kako Nubukpo**

Ouvrage publié conjointement par l'Agence française de développement (AFD)
et la Banque mondiale

[Avertissement]

Les analyses, interprétations et conclusions de ce livre sont formulées sous la responsabilité de leurs auteurs. Elles ne reflètent pas nécessairement le point de vue des administrateurs de la Banque mondiale ni des États qu'ils représentent ni celui de l'Agence française de développement.

La Banque mondiale et l'Agence française de développement ne garantissent pas l'exactitude des données citées dans cet ouvrage. Les frontières, les couleurs, les dénominations et toute autre information figurant sur les cartes du présent rapport n'impliquent de la part de la Banque mondiale ou de l'Agence française de développement aucun jugement quant au statut juridique d'un territoire quelconque et ne signifient nullement que l'institution reconnaît ou accepte ces frontières.

© 2023 Agence française de développement
5 rue Roland-Barthes, 75012 Paris, France
www.afd.fr



L'utilisation de cet ouvrage est soumise aux conditions de la licence « Creative Commons Attribution 3.0 IGO » (CC BY 3.0 IGO) <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/igo/>. Conformément aux termes de la licence Creative Commons Attribution (paternité), il est possible de copier, distribuer, transmettre et adapter le contenu de l'ouvrage, notamment à des fins commerciales, sous réserve du respect des conditions suivantes :

Mention de la source — L'ouvrage doit être cité de la manière suivante :

Stéphanie Leyronas, Benjamin Coriat et Kako Nubukpo (eds.). 2023. *L'Afrique en communs. Tensions, mutations, perspectives*. Collection « L'Afrique en développement ». Coédition de l'Agence française de développement et de la Banque mondiale, Paris/Washington D. C.

Traduction — Si une traduction de cet ouvrage était réalisée, veuillez ajouter à la mention de la source de l'ouvrage l'avertissement suivant : « *Cette traduction n'a pas été réalisée par l'Agence française de développement (AFD) ou la Banque mondiale et ne doit pas être considérée comme une traduction officielle de ces dernières. L'AFD et la Banque mondiale ne sauraient être tenues responsables du contenu de la traduction ni des erreurs qu'elle pourrait contenir.* »

Adaptation — Si une adaptation de cet ouvrage était réalisée, veuillez ajouter à la mention de la source l'avertissement suivant : « *Cet ouvrage est une adaptation d'une œuvre originale de l'Agence française de développement (AFD) et de la Banque mondiale. Les idées et opinions exprimées dans cette adaptation n'engagent que l'auteur ou les auteurs de l'adaptation et ne sont pas validées par l'Agence française de développement (AFD) ou la Banque mondiale.* »

Contenu tiers — L'Agence française de développement (AFD) et la Banque mondiale ne sont pas nécessairement propriétaires de chaque composante du contenu de cet ouvrage. Elles ne garantissent donc pas que l'utilisation d'une composante ou d'une partie quelconque du contenu de l'ouvrage ne porte pas atteinte aux droits de tierces parties concernées. L'utilisateur du contenu assume seul le risque de réclamations ou de plaintes pour violation de ces droits. Pour réutiliser une composante de cet ouvrage, il vous appartient de juger si une autorisation est requise et de l'obtenir le cas échéant auprès du détenteur des droits d'auteur. Parmi les composantes, on citera, à titre d'exemple, les tableaux, les graphiques et les images.

Toute demande de renseignements sur les droits et licences doit être adressée à :

Agence française de développement, Division Édition et publication, 5 rue Roland-Barthes, 75012 Paris, France ou envoyée par courriel à : publicationsafd@afd.fr.

Réalisation graphique : Coquelicot

ISBN (imprimé) : 978-2-37902-020-9

ISBN (digital) : 9782379020216

Dépôt légal : 3^e trimestre 2023

Couverture : © Apsatou Bagaya / Fondation Hirondelle. Utilisé avec la permission d'Apsatou Bagaya / Fondation Hirondelle. Autorisation supplémentaire requise pour la réutilisation.